



OBJEKT 1335

## Großzügiges Landhaus in ruhiger Wohnlage von Lonsee (OT)

HOHEGERT 2  
89173 LONSEE/ RADELSTETTEN

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

**EXPOSE**

## Eckdaten

Baujahr:	1969
Zimmer:	6
Wohnfläche:	351,14 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.757 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,55 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau, Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Bidet, Dusche, Badewanne
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Wintergarten vorhanden:	Ja
Swimmingpool vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein

## Lonetal-Immobilien

Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfssausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	155,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min

#### Kaufpreis

898.000,00 €

#### Käuferprovision

2,38 inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

#### Ansprechpartner

Jürgen Gans  
T: +49 160 97311866  
info@lonetal-immobilien.de

#### Objektbeschreibung

Dieses aussergewöhnliche, im Jahre 1969 in Massivbauweise erbaute Objekt, befindet sich in einer absolut ruhigen, sonnigen Lage am Fuße der schwäbischen Alb.

Durch umfangreiche Anbaumaßnahmen in den Jahren 1979, 1999 und 2012 wurde das ehemalige Einfamilienhaus zu einem wahren Schmuckstück mit ca 351m<sup>2</sup> Wohnfläche an und ausgebaut.

#### Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
Seite 3/13

EXPOSE

## Lage

Radelstetten ist einer von 7 Teilorten der Gemeinde Lonsee. Mit ca. 200 Einwohner und etwa 15 km nordwestlich von Ulm und etwa 10 km südöstlich von Geislingen an der Steige gelegen, liegt Radelstetten am Beginn des schönen Lonetals. Hier ist die ländliche Idylle zuhause. Und vielleicht auch bald Sie? Der Ortskern wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Dorfentwicklung durch Neubaugebiete ansprechend gestaltet und bietet Ihnen jeden Freitag frische Backwaren aus dem Backhaus. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Buslinie Ulm-Nellingen oder über die Bahnlinie Ulm-Stuttgart bis Urspring ist Radelstetten bequem zu erreichen. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Dinge für den täglichen Bedarf finden Sie in den Nachbargemeinden Urspring und Lonsee.

## Ausstattung

Über den parkähnlich angelegten Garten erreichen Sie den Eingangsbereich. Dieser schöne Fleck Erde könnte zu Ihrer Ruheoase werden. Beobachten Sie die Fische in dem liebevoll angelegten Teich oder verbringen Sie ausgelassene Grillabende mit Ihren Freunden. Auch für ein Fußballmatch mit den Kids ist hier genug Platz.

Im Hausinneren erwartet Sie ein moderner, mit hochwertigen, hellen Fliesen ausgestatteter Eingangsbereich, der Sie in den ca. 189 qm großen Wohnbereich des Erdgeschosses führt. Das Herzstück hier bildet der großzügige Wohn-Essbereich, der Ihnen durch einen Wintergarten ein außergewöhnliches Wohnambiente garantiert und viel Platz für die ganze Familie bietet. Ein Holzkochofen ermöglicht Ihnen hier ein besonderes Kocherlebnis. Im Anschluss steht Ihnen ein weiteres, separates Esszimmer mit Kachelofen zur Verfügung in dem Sie Ihre Gäste empfangen können. Das im Anschluss befindliche Wohnzimmer lädt zu entspannten Abenden ein. Oder genießen Sie das besondere Ambiente eines offenen Feuers und die schöne Wärme im anschließenden Kaminzimmer in dem ein offener Kamin auf Sie wartet. Durch teilweise eingebaute Rundbogenfenster wird das gehobene Niveau des Hauses zusätzlich sichtbar. Ein Hauswirtschaftsraum, welcher zusätzlich mit einer Dusche sowie einem WC ausgestattet ist sowie ein großzügiges Schlafzimmer, welches durch zwei Eingänge und genug Platz das Errichten von 2 Zimmern ermöglicht, sind ebenfalls wie das Badezimmer mit Dusche und einem Ankleidezimmer mit Einbauschränken im Erdgeschoss zu finden.

Über die im Eingangsbereich majestatisch wirkende Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses. Durch große Tonnengäuben wurde hier eine beeindruckende, helle Raumatmosphäre geschaffen welche zusätzlich durch einen Balkon und eine Loggia großartige Ausblicke auf die umliegende Natur bieten. Hier können Sie ihre individuelle Zimmeraufteilung selbst gestalten.

Das Badezimmer lässt mit übergroßer Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken sowie einem WC und Bidet keine Wünsche offen. Durch hochwertige Fliesenarbeiten wurden hier besondere Akzente gesetzt.

Im Untergeschoss erwartet Sie Ihre eigene Wellnessoase. Schwimmen Sie ein paar Bahnen in Ihrem ca. 6x4 m großen Schwimmbecken oder entspannen Sie in Ihrer eigenen Sauna. Anschließend können Sie sich bequem in der angrenzenden Dusche ab duschen und sich noch ein wenig Ruhe im Ruhebereich gönnen.

Das Untergeschoss ist auch bequem über einen direkten Zugang vom Garten erreichbar.

2 Kellerräume stehen Ihnen auf dieser Etage ebenfalls zur Verfügung. Durch eine nördliche Ausrichtung sind diese kühl und eignen sich auch zum Lagern von Lebensmitteln.

## Lonetal-Immobilien

Eine Doppelgarage rundet diese großartige Immobilie ab.

Sonstiges

Sie haben schon immer nach einer Immobilie mit viel Platz, einem schönen Garten und einem besonderen Charm gesucht?

Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie. Warten Sie nicht und Rufen Sie uns an. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin in Ihrem neuen Traumhaus.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Luftbild



Hausansicht

#### Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 6/13

EXPOSE



Wintergarten



Eingangsbereich

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 7/13

**EXPOSE**



Küche mit Essbereich und Wintergarten



Wohnzimmer

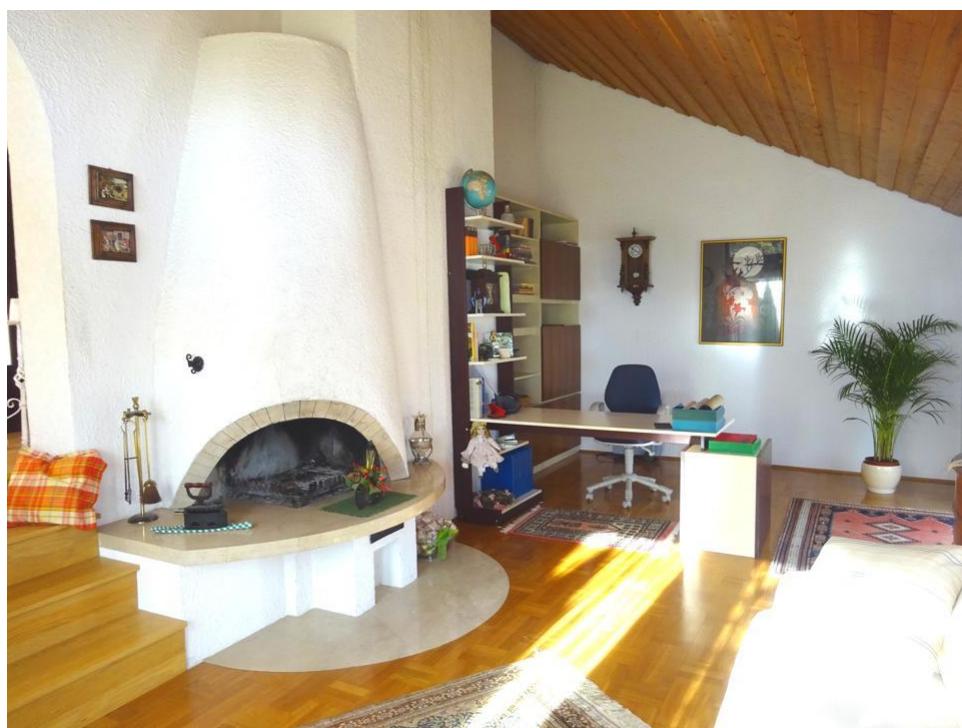
#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 8/13

**EXPOSE**



Esszimmer 2



Kaminzimmer

#### Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 9/13

EXPOSE



Schlafzimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss mit Zugang Balkon



Dachgeschoss mit Zugang Loggia



Balkon

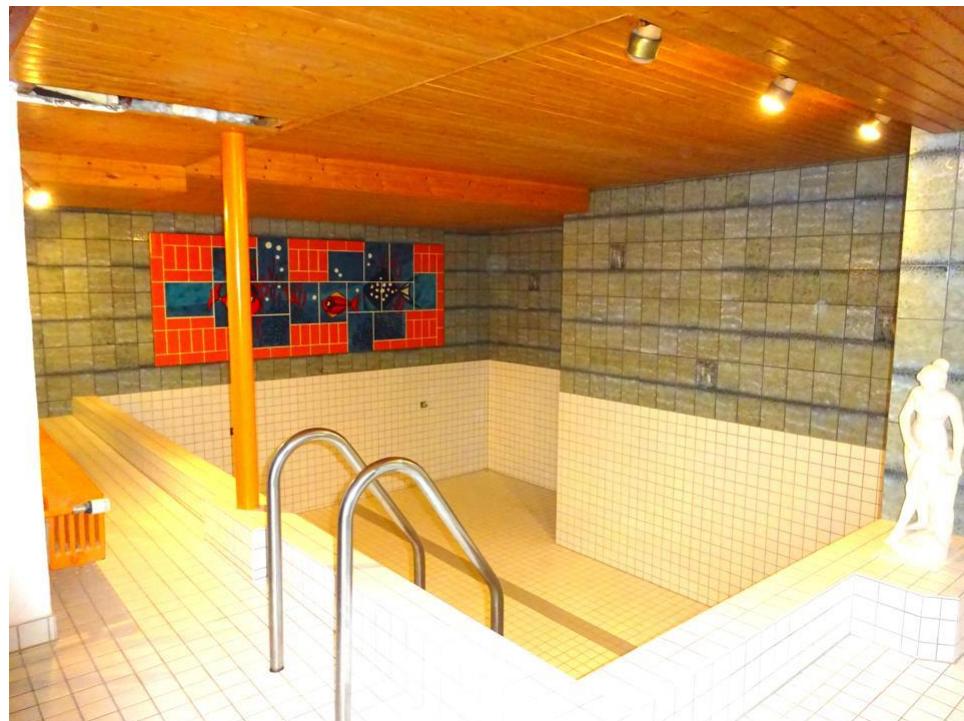


Badezimmer DG

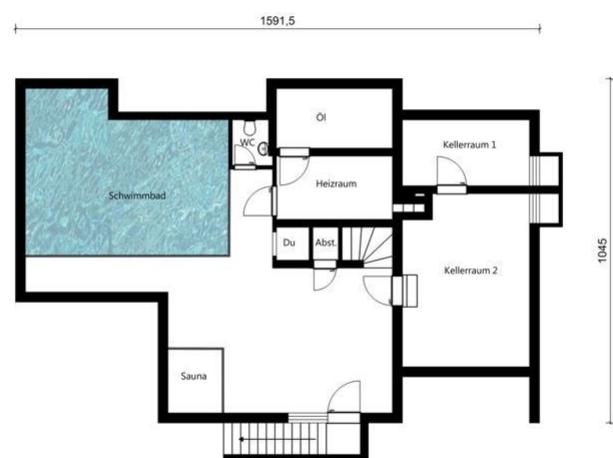
#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 12/13

**EXPOSE**



Schwimmbad



UG mit Maße und Beschriftung

#### Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
Seite 13/13

EXPOSE